

# 優良田園住宅の建設の促進に 関する基本方針

平成13年9月

山形市

# 1. 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

## (1) 基本理念

本市の人口は増加傾向にあるものの、高齢化や少子化が急速に進行している状況である。特に農村地域では、農業従事者の高齢化や後継者難などにより耕作放棄地が年々増加し、農業生産の落ち込みも続き、農村コミュニティの崩壊に対する危惧が大きな課題になっている。

このような情勢の中で、農村の活力を維持・発展させるには、農村ならではの魅力を生かした住環境整備とコミュニティ形成による定住人口の確保、更には都市と農村の連携による地域農業の新たな展開が不可欠である。

一方、成熟した長寿社会への移行、都市生活者のライフスタイルと価値観の変化並びに就業形態や通信手段の多様化に伴い、自然と共生し潤いと安らぎのある暮らしを求める人々が増加するものと期待される。

優良田園住宅は、このような農村側の期待と都市側のニーズを結びつけ、農村定住を更に促進し、農村地域の活性化を図るものである。建設にあたっては、建設地周辺の樹林地・水辺地・田畑や植物・動物などの生息環境を極力保全し、緑や水を活かした美しい景観や豊かな自然と共生するゆとりのある住まいを提供する。また、地域全体との交流・連携を通じて、良好なコミュニティづくりを推進する。

## (2) 具体的事項

自然環境の豊かな地域での生活を求めるニーズに対応し、優良田園住宅を促進するため、次のように配慮し、良好な住居環境に努める。

### 想定される需要者像

- ・通勤・通学などの利便性を享受しながら、田園環境を楽しむ入居者（田園通勤型）
- ・農村住民と連携しながら田園環境の中で、生きがいを求める入居者（UJIター  
ン層、定年帰農型）
- ・自然と共生しながら自己実現と生きがいを求める入居者（自然回帰型、地球環境  
型）

### 魅力ある田園居住空間の創造

- ・安全で潤いのある街並み形成（生け垣、建物壁面線の後退など）
- ・田園環境に調和した住宅建設の推進（木造住宅など地域環境にあった意匠・素材  
の活用など）

### 良好なコミュニティの形成

- ・新規住民の良好なコミュニティの形成（新規居住者のまちづくり参画、高齢者交  
流・住民集会施設の設置など）
- ・既存農村住民との交流を通じ、農村文化・生活システムとの融合（隣接町内会・  
団体組織との会合など）

### 自然との共生、農業との調和、地域資源の活用

- ・自然環境の保全、居住空間との共生（堰・樹林・野鳥・野生動植物の保全、敷地

舗装の抑制など)

- ・緑化の推進(地域にあった花木の植栽)
- ・周辺農地への悪影響の防止(生活排水の処理など)
- ・地域資源の循環・有効活用(家庭生ごみの堆肥化,雨水の利用,太陽光発電の利用,地域材の活用など)

少子・高齢社会への対応

- ・高齢者への快適・安全なまちづくり(道路段差の解消,公園・休憩施設など)
- ・高齢者が安心して暮らせる住宅の促進(床段差の解消,手摺の設置,浴室・便所など)
- ・地域連携の子育て環境づくり(母親学級等の組織化,児童遊園施設など)

他の計画との調和

- ・優良田園住宅建設計画の作成にあたっては,山形市国土利用計画,山形市住宅マスタープラン,山形市都市計画マスタープラン,山形農業振興地域整備計画等との整合を図る。

## 2. 優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項

### (1) 区域の立地条件

優良田園住宅建設を促進する区域は、市街化調整区域内で人口減少が懸念されている地域とする。

#### 【促進する区域と想定される田園居住像】

促進する区域	想定される田園居住像
1. 本沢，西山形，村木沢，大首根，大郷，明治，山寺，高瀬の8地区の中の農村集落に隣接又は近接する区域 2. 全市域の内，中山間地域の農村集落に隣接又は近接する区域	・ 通勤・通学などの利便性を享受しながら田園環境を楽しむ生活 ・ 地元住民と連携しながら田園環境の中で生きがいを求める生活 ・ 自然と共生しながら自己実現と生きがいを求める生活

中山間地域とは、概ね標高200m以上の地域とする。

### 3. 優良田園住宅が建設される地域における個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項

#### (1) 基本的要件

優良田園住宅の建設にあたっては、田園居住にふさわしい環境条件を確保するため、次の要件に基づくものとする。

##### 【優良田園住宅建設の基本的要件】

項 目	要 件
1. 敷地面積の最低限度	400㎡(約121坪)
2. 建ぺい率の最高限度	3/10(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)
3. 容積率の最高限度	5/10(建築物の延面積の敷地面積に対する割合)
4. 階数の最高限度	3階以下(12m以下)
5. 建築物の用途	一戸建て専用住宅
6. 建築物の壁面後退	堆雪帯、植樹帯等を設け、密接住宅にならないようにするため壁面後退を設ける。
7. 敷地盛土の制限	過度な盛土で環境を悪化しないよう敷地盛土の制限を設ける。
8. 垣柵の構造	生け垣とする。

#### (2) 地域特性への配慮

優良田園住宅の建設にあたっては、それぞれの地域特性を発揮するために、次のような事項に配慮するものとする。

##### 【優良住宅建設において配慮すべき事項】

##### 魅力ある田園居住空間の創造

配慮すべき事項	例 示
<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全で潤いのある街並み形成</li> <li>・田園環境と調和した住宅建設の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画による街並み形成</li> <li>・地域の風土・田園景観に合った建築の工法・資材の活用(木造・壁面など)</li> <li>・敷地内の緑化</li> <li>・田園景観と調和した宅地造成(地形の保全)</li> </ul>

### 良好なコミュニティの形成

配慮すべき事項	例 示
<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規住民の良好なコミュニティの形成</li> <li>・既存集落住民との交流を通じ、農村文化・生活システムの融合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規居住者の組織化，まちづくりへの参画・実践</li> <li>・隣接町内会との交流</li> <li>・施設の共同利用（公園，集会施設など）</li> </ul>

### 自然との共生，農業との調和，地域資源への配慮

配慮すべき事項	例 示
<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然環境の保全，居住空間との共生</li> <li>・緑化の推進</li> <li>・周辺農地への悪影響の防止</li> <li>・地域資源の循環・有効活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に残っている堰・樹林等の保全，敷地舗装の抑制など</li> <li>・地域にあった花木の植栽</li> <li>・生活排水の適正な処理</li> <li>・家庭生ごみの堆肥化（家庭菜園への還元，ゴミの減量）</li> <li>・雨水の植栽等への利用</li> <li>・太陽光発電の家庭電気等の利用</li> <li>・地域材の活用</li> </ul>

### 少子・高齢者への対応

配慮すべき事項	例 示
<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者への快適・安全なまちづくり</li> <li>・高齢者が安心して暮らせる住宅の促進</li> <li>・地域連携の子育て環境づくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路段差の解消</li> <li>・公園・休憩施設（ベンチ，四阿など）の整備</li> <li>・長寿社会対応住宅（床段差の解消，手摺の設置，浴室・便所の工夫など）</li> <li>・母親学級等の組織化</li> <li>・児童遊園の整備</li> </ul>

#### 4．自然環境の保全との調和，農林業の健全な発展との調和その他 優良住宅の建設の促進に際し配慮すべき事項

優良田園住宅の建設にあたっては，周辺地域の自然環境や農林業に及ぼす悪影響を最小限にとどめるために，次のような事項に配慮するものとする。

##### 【周辺との調整において配慮すべき事項】

項 目	配慮すべき事項
1．周辺の自然環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域住民による堰・樹林等の保護活動実践</li> <li>・ 関係機関との協議・調整</li> <li>・ 地域内の生活排水の適切な処理</li> <li>・ 地域に適した花木の植栽</li> </ul>
2．周辺の農林業への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農林業の土地利用，水利の事前調査</li> <li>・ 生活排水及び雨水排水の適切な処理</li> <li>・ 農林業土地基盤整備事業実施している（計画を含む）地区は，事業計画と整合性を図る。</li> <li>・ 基盤整備等の大規模な農業投資を行い，良好な営農条件を備えた農地はやむを得ない場合を除き，区域に含まない。</li> </ul>
3．その他配慮すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法第12条の5第1項第2号に規定する地区計画が定められる区域とする。</li> <li>・ 地下水利用による地盤沈下及び騒音・悪臭等生活環境に配慮する。</li> <li>・ 土砂災害の危険性のおそれのある区域に含まない。</li> </ul>

## 5 . 優良田園住宅建設の促進に関するその他の事項

優良田園住宅の建設にあたっては，その円滑な事業促進のために，次のような事項に配慮するものとする。

【円滑な事業促進のために配慮すべき事項】

項 目	配慮すべき事項
1 . 需要者負担の軽減措置	・住宅建設に関する公的支援制度の活用（住宅金融公庫融資，山形市持ち家住宅建設資金貸付など）